

Federalismo fiscale – In Parlamento lo Schema di Decreto sulla Fiscalità municipale

27 Settembre 2010

Cedolare “secca” sugli affitti con aliquota del 20% dal 1° gennaio 2011 e istituzione della nuova Imposta Municipale Unica (cd. IMU) a partire dal 2014.

Queste le principali disposizioni contenute nello **Schema di Decreto Legislativo recante disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale**, trasmesso alla Conferenza Unificata (sede congiunta della Conferenza Stato-Regioni e della Conferenza Stato-Città ed autonomie locali) per il relativo parere, successivamente al quale prenderà avvio l’esame in Parlamento.

Una volta espresso il parere da parte del Parlamento, il suddetto Schema deve tornare al Consiglio dei Ministri per la definitiva approvazione, ed entrerà in vigore il 1° gennaio 2011.

Lo Schema sull’autonomia impositiva dei Comuni costituisce il quarto decreto attuativo del “Federalismo fiscale”, di cui alla legge 5 maggio 2009, n.42 (“*Delega al Governo in materia di federalismo fiscale, in attuazione dell’art.119 della Costituzione*”- cfr. News ANCE n.531 dell’8 maggio 2009).

In vista dell’esame parlamentare del presente Schema di Decreto, si chiede di far pervenire con urgenza, tramite mail (fiscalitaedizia@ance.it), eventuali osservazioni utili per la definizione del parere dell’ANCE in materia.

1. Cedolare “secca” sugli affitti

2. Nuova Imposta Municipale sugli Immobili (cd. “IMU”)

2.1 IMU propria

2.1.1 IMU propria di possesso

2.1.2 IMU propria di trasferimento

2.2 IMU secondaria facoltativa

3. Attribuzione ai Comuni del gettito “immobiliare”

1. Cedolare “secca” sugli affitti

L’art.2 dello Schema di Decreto Legislativo stabilisce che, dal 2011:

1. per contratti di locazione di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze locate congiuntamente,
2. a canone libero o “concordato”,

3. stipulati da locatori privati persone fisiche, non esercenti attività d'impresa, arte o professione[1],

si applicherà, a scelta del locatore, un'imposta sostitutiva nella misura del 20%.

In particolare, la **nuova imposta troverà applicazione** su una **base imponibile pari all'intero importo** del **canone** di locazione **annuo**, senza alcun abbattimento, e sostituirà[2]:

Ü dall'anno **2011**:

- l'imposta sul reddito (IRPEF) e le relative addizionali regionali e comunali;
- l'imposta di Bollo sui contratti di locazione;
- l'imposta di Registro sul contratto di locazione per i contratti a canone "concordato"[3], stipulati nei comuni ad alta tensione abitativa[4];

Ü dall'anno **2014**:

- anche l'imposta di Registro relativa ai contratti di locazione diversi da quelli "concordati". In sostanza, fino a tale data sui citati contratti continuerà ad applicarsi l'imposta di Registro pari al 2%.

L'imposta sostitutiva potrà essere applicata anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione, di cui all'art.2-bis della Tariffa, Parte II, allegata al D.P.R. 131/1986[5].

In ogni caso, il reddito derivante dai contratti di locazione delle abitazioni non potrà essere inferiore al reddito determinato ai sensi dell'art.37, comma 1, del D.P.R. 917/1986 - TUIR (applicazione della rendita catastale dell'immobile rivalutata del 5%).

Per quanto riguarda il **versamento** dell'**imposta**, viene stabilito che opererà lo **stesso termine** stabilito per il versamento dell'**imposta** sul **reddito** delle **persone fisiche** (acconti entro il 16 giugno e 30 novembre e saldo entro il 16 giugno dell'anno successivo), e non si procederà al rimborso delle imposte già pagate.

Inoltre, con **Provvedimento** del **Direttore** dell'**Agenzia** delle **Entrate**, da emanarsi entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore del Decreto Legislativo, **verranno individuate** le **modalità** di **versamento** sia dell'**acconto** dell'imposta sostitutiva dovuta, **stabilito** nella **misura** dell'**85% per l'anno 2011** e del **95%** dal **2012**, sia del **versamento a saldo** della cedolare, nonché le ulteriori modalità attuative della disposizione.

Sotto il profilo soggettivo, l'art.2, comma 7, esclude espressamente la possibilità di applicazione della **cedolare** del **20%** alle **locazioni** di **immobili effettuate** da **imprese** o da **enti non commerciali**.

Pertanto, le locazioni di fabbricati abitativi effettuate da imprese edili, o società immobiliari, non potranno fruire della tassazione sostitutiva al 20%, sia con riferimento agli immobili patrimonializzati, che agli immobili "merce" (abitazioni costruite per la vendita). In tali casi, il reddito viene tassato in base agli ordinari criteri stabiliti dagli artt. 85 e 90 del TUIR - D.P.R. 917/1986 (rispettivamente, a

costi e ricavi per i fabbricati “merce”, e, per i beni patrimonializzati, canone di locazione, ridotto di un importo massimo pari al 15% dello stesso, per le spese di manutenzione ordinaria documentate ed effettivamente rimaste a carico).

Contestualmente all'introduzione della nuova forma di imposizione, viene inasprito il regime sanzionatorio connesso all'inosservanza delle disposizioni di legge.

In particolare, l'art.2, comma 5, prevede una **sanzione amministrativa:**

- da **516 a 2.066 euro**, nell'ipotesi in cui nella dichiarazione dei redditi il **canone** derivante dalla locazione di abitazioni **non** venga **indicato**[\[6\]](#),
- dal **200%** al **400%** del **maggior canone accertato**, ove il **canone** sia **indicato in misura inferiore** a quella effettiva[\[7\]](#).

Inoltre, per i redditi derivanti dalla locazione di immobili residenziali, nel caso di **definizione** dell'accertamento **mediante adesione del contribuente**, ovvero di **rinuncia** di questi **all'impugnazione dell'accertamento**, si applicano le sanzioni ordinarie, senza riduzione[\[8\]](#), previste, a seconda della tipologia di violazione accertata, dall'art.1, comma 1, secondo periodo, e comma 2, nonché dall'art. 13 del D.Lgs. 471/1997[\[9\]](#).

In caso di **mancata registrazione**, ove prevista, dei **contratti** di **locazione** entro il termine stabilito dalla legge[\[10\]](#), ovvero di **indicazione**, nel contratto registrato, di un **canone inferiore** a quello effettivo, o di **registrazione** di un **contratto di comodato fittizio**, l'art.2, commi 8-9, prevede la seguente **disciplina sanzionatoria:**

- la durata della locazione è stabilita in 4 anni, a decorrere dalla data della registrazione volontaria o d'ufficio;
- al rinnovo si applica la disciplina di cui all'art.2, comma 1, della legge 431/1998 (rinnovo obbligatorio per ulteriori quattro anni, salve specifiche ipotesi ivi indicate);
- a decorrere dalla registrazione, il canone annuo è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale (oltre all'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75% dell'aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo). Se il contratto prevede un canone inferiore, si applica comunque quello stabilito dalle parti.

Inoltre, richiamando l'art.1, comma 346, della legge 311/2004 (Finanziaria 2005)[\[11\]](#), l'art.2, comma 9, estende la **nullità** del **contratto**, originariamente prevista solo in caso di mancata registrazione, anche alle **seguenti due ipotesi:**

- contratto di locazione registrato, con indicazione del canone per un importo inferiore a quello effettivo;
- contratto di comodato fittizio registrato.

Con riferimento alle ipotesi sopradescritte[\[12\]](#), l'art.2, comma 10, ammette la non applicazione della disciplina sanzionatoria, ove la registrazione sia effettuata entro il 31 dicembre 2010.

Per la disciplina relativa a liquidazione, accertamento, riscossione, rimborsi e sanzioni, interessi e contenzioso riferiti all'applicazione dell'imposta sostitutiva, si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi.

Resta fermo che, in assenza di opzione del locatore per l'applicazione della cedolare "secca", continuerà ad applicarsi l'ordinario regime attualmente in vigore in materia di imposte sui redditi (cfr. art.37, comma 4-bis, D.P.R. 917/1986).

2. Nuova Imposta Municipale sugli immobili (cd. IMU)

L'art.3 dello Schema di Decreto Legislativo stabilisce che verrà introdotta l'Imposta Municipale Unica, sostitutiva di tutti i tributi sugli immobili. In particolare, la nuova imposta municipale sarà distinta in **IMU principale** (cd. IMU propria) ed **IMU secondaria** (quest'ultima facoltativa).

2.1 IMU propria

Ai sensi dell'art.4 dello Schema di Decreto, l'**IMU principale** verrà **istituita**, a decorrere dal **2014**, mediante deliberazione del Consiglio comunale, adottata entro il 30 novembre dell'anno precedente, ed avrà per **presupposto** il **possesso** di **immobili diversi dall' "abitazione principale"** (IMU di possesso) ed il **trasferimento** di **tutti gli immobili** (IMU di trasferimento)

L'IMU sostituirà:

- l'IRPEF e relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati;
- l'Imposta di Registro;
- l'Imposta Ipotecaria;
- l'Imposta di Bollo;
- l'Imposta sulle Successioni e Donazioni;
- le Tasse ipotecarie;
- i Tributi speciali catastali;
- l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI).

Tra le disposizioni relative all'ambito di applicazione del Provvedimento, l'art.8, comma 1, stabilisce che l'**IMU propria** sarà **indeducibile** dalle **imposte erariali sui redditi** e dall'**imposta regionale sulle attività produttive** (IRAP).

2.1.1. IMU propria di possesso

Sotto il profilo soggettivo, l'art.5, comma 1, dello Schema di Decreto Legislativo stabilisce che l'**IMU di possesso** sarà **dovuta** dal **proprietario** ovvero dal **titolare** di **diritti reali** di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie **sugli immobili, inclusi i terreni**, le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione, o scambio, è diretta l'attività dell'impresa.

Con riferimento agli **immobili**, anche da costruire o in corso di costruzione, **concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo** sarà l'**utilizzatore**, a decorrere dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto.

Sul piano oggettivo, l'art.4, comma 3, dello Schema di Decreto prevede che l'imposta sarà **dovuta** sia per le **aree (agricole ed edificabili)** che per gli **fabbricati abitativi e non**, con **esclusione** dell'**abitazione principale** "non di lusso" e delle relative **pertinenze**, nella misura di una unità per ciascuna delle

categorie catastali C/2 (magazzini e localini deposito), C/6 (stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte)[13].

In sostanza, l'imposta si applicherà anche per l'abitazione principale solo nell'ipotesi in cui si tratti di un'abitazione di tipo signorile (categoria catastale A/1), villa (categoria catastale A/8) e castello o palazzo di pregio artistico e storico (categoria catastale A/9).

Viene fornita una **nuova definizione** di **abitazione principale**, per tale intendendosi *"l'immobile, iscritto nel catasto edilizio urbano, come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente"*.

La **base imponibile** dell'imposta **sarà costituita** dal **valore dell'immobile**, determinato ai fini ICI dalle disposizioni contenute nell'art.5 del D.Lgs. 504/1992[14].

L'**aliquota** dell'**IMU di possesso** sarà **determinata entro** il prossimo **30 novembre 2010**[15] ed i **Comuni avranno facoltà** di **variazione** in aumento o in diminuzione, pari **al massimo al 3 per mille**. L'imposta sarà dovuta annualmente.

Inoltre, viene prevista una **riduzione dell'IMU di possesso, pari alla metà**, nelle seguenti ipotesi:

- locazione dell'immobile. Resta ferma la possibilità, in caso di locazione di fabbricati abitativi, di applicare la "cedolare secca" del 20% sul reddito da affitto (art.4, comma 6);
- possesso di immobili relativi all'esercizio dell'attività d'impresa, arti e professioni, o posseduti da enti non commerciali (art.4, comma 7).

Per quanto riguarda il **pagamento** dell'**imposta**, la stessa è **dovuta per anni solari proporzionalmente** alla **quota** e ai **mesi** dell'anno **nei quali si è protratto il possesso**, tenendo conto che il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero (art.5, comma 2).

Il **versamento** avverrà in **quattro rate di pari importo**, da corrispondere:

- la prima entro il 31 marzo;
- la seconda entro il 16 giugno;
- la terza entro il 30 settembre;
- la quarta entro il 16 dicembre.

In ogni caso, l'art.5, comma 3, ammette la possibilità, per il contribuente, di provvedere al versamento del tributo in un'unica soluzione entro il 16 giugno dell'anno in corso.

Per quanto riguarda l'accertamento, la liquidazione, la riscossione coattiva, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso, si applicano gli artt. 11-15 del D.Lgs. 504/1992, e l'art.1, commi 161-170 della legge 296/2006 (accertamento operato dagli enti locali per i tributi di propria competenza).

Inoltre, con proprio regolamento, i Comuni potranno introdurre l'istituto

dell'accertamento con adesione, nonché altri strumenti di deflazione del contenzioso (in base ai criteri stabiliti dal D.Lgs. 218/1997), prevedendo, altresì, il pagamento rateale delle somme dovute, senza la maggiorazione di interessi.

Come già anticipato, l'**IMU di possesso sostituirà l'ICI, compresa quella dovuta dalle imprese proprietarie degli immobili**, e l'**IRPEF**, comprensiva delle **addizionali**, relativa dagli **immobili non locati**.

Diversamente, l'**IMU di possesso sarà sostitutiva solo** dell'**ICI**, e non anche delle imposte sul reddito, applicate nella misura ordinaria per le seguenti fattispecie imponibili:

- redditi agrari di cui all'art.32 del TUIR-D.P.R. 917/1986;
- redditi derivanti dalla locazione di immobili non abitativi e relative pertinenze;
- redditi derivanti dalla locazione di immobili abitativi e relative pertinenze, ferma restando per i privati non esercenti attività d'impresa, arte e professione la possibilità di esercitare l'opzione per l'applicazione della "cedolare secca", di cui all'art.2 del medesimo Schema di Decreto;
- redditi derivanti dagli immobili relativi all'esercizio di attività di impresa arti e professioni;
- redditi derivanti dagli immobili posseduti dagli enti non commerciali.

In tali casi, pertanto, continueranno, anche a seguito dell'istituzione dell'IMU, ad applicarsi le ordinarie imposte erariali sul reddito[16].

Schema di sintesi: Tassazione dei Fabbricati

Immobile residenziale diverso da "abitazione principale" non locato	
<i>Titolare di diritto reale</i>	<i>Imposte applicabili</i>
§ Soggetto IRPEF non esercente attività d'impresa, arte o professione	- IMU di possesso
§ Soggetto IRPEF esercente attività d'impresa, arte o professione per immobile <u>estraneo</u> alla propria attività	- IMU di possesso
§ Soggetto IRPEF esercente attività d'impresa, arte o professione per immobile <u>relativo</u> alla propria attività	- II. DD. + IMU di possesso al 50%
§ Soggetto IRES per immobile <u>relativo</u> alla propria attività	- II. DD. + IMU di possesso al 50%
Immobile residenziale diverso da "abitazione principale" locato	

<i>Titolare di diritto reale</i>	<i>Imposte applicabili</i>
§ Soggetto IRPEF non esercente attività d'impresa, arte o professione § Soggetto IRPEF esercente attività d'impresa, arte o professione § Soggetto IRES	- II. DD. ^(a) + IMU di possesso al 50%

^(a) Resta ferma, per i contribuenti soggetti IRPEF non esercenti attività d'impresa, arte o professione, la possibilità di opzione per la "cedolare secca" di cui all'art.2 dello Schema di Decreto Legislativo

Immobile non residenziale non locato	
<i>Titolare di diritto reale</i>	<i>Imposte applicabili</i>
§ Soggetto IRPEF non esercente attività d'impresa, arte o professione	- IMU di possesso
§ Soggetto IRPEF esercente attività d'impresa, arte o professione per immobile <u>estraneo</u> alla propria attività	- IMU di possesso
§ Soggetto IRPEF esercente attività d'impresa, arte o professione per immobile <u>relativo</u> alla propria attività	- II. DD. + IMU di possesso al 50%
§ Soggetto IRES per immobile <u>relativo</u> alla propria attività	- II. DD. + IMU di possesso al 50%
Immobile non residenziale locato	
<i>Titolare di diritto reale</i>	<i>Imposte applicabili</i>
§ Soggetto IRPEF non esercente attività d'impresa, arte o professione § Soggetto IRPEF esercente attività d'impresa, arte o professione § Soggetto IRES	- II. DD. + IMU di possesso al 50%

Sono, inoltre, esenti dall'IMU propria di possesso:

- gli immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni e dagli Enti locali, purché ubicati

nei propri territori;

- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali E/1 e E/9;
- i fabbricati destinati all'esercizio del culto;
- i fabbricati appartenenti a Stati esteri ed ad organizzazioni internazionali;
- i terreni agricoli in zone collinari o montane.

2.1.2 IMU propria di trasferimento

L'art.6, comma 1, dello Schema di Decreto Legislativo prevede che l'**imposta municipale** si applicherà per tutti gli **atti a titolo oneroso** (compravendite) o **gratuito** (successioni e donazioni) **non soggetti ad IVA, relativi ad immobili** di qualsiasi specie (residenziali e non), **aventi ad oggetto**:

- il **trasferimento** della **proprietà** e degli **altri diritti reali** di godimento, compresa la rinuncia agli stessi;
- l'**espropriazione** per **pubblica utilità** ed i trasferimenti coattivi.

Per quanto riguarda le **aliquote**, nel caso di **acquisto** di "**prima casa**"[\[17\]](#), l'**imposta** sarà **dovuta** nella **misura** del **2%** e **sostituirà** l'imposta di **Registro** (attualmente al 3%) e le **imposte Ipotecarie** e **Catastali** (ora dovute in misura fissa, pari a 168 euro cadauna).

Per l'**acquisto** di tutte le **altre tipologie** di **immobili** (seconda casa ed immobili non abitativi), l'**imposta municipale** sarà **pari** all'**8%** complessivo e **sostituirà** l'imposta di **Registro** (attualmente al 7%) e le imposte **Ipotecarie** e **Catastali** (ora dovute in misura proporzionale, pari al 3%)[\[18\]](#).

In ogni caso, l'art.6, comma 5, stabilisce che l'**IMU di trasferimento non** potrà essere **inferiore a 1.000 euro**.

Per i **contratti preliminari**, l'**imposta** viene **ridotta** della **metà**, e l'**importo pagato** verrà **sottratto dall'imposta dovuta** per il trasferimento definitivo (art.6, comma 6).

Nell'ipotesi di **trasferimento** per **causa** di **morte**, l'imposta verrà applicata nella misura seguente (art.6, commi 3-4):

- **aliquota** del **2%** per le **abitazioni diverse dalla "prima casa"** e per i **fabbricati non residenziali**;
- **importo fisso** di **1.000 euro** nell'ipotesi in cui la **cessione abbia ad oggetto un'abitazione non di lusso**, se per il **beneficiario**, ovvero, in caso di pluralità, per almeno uno di essi, **si tratta di "prima casa"**.

Anche la **base imponibile** dell'**IMU di trasferimento** sarà costituita dal **valore dell'immobile**, determinato ai fini ICI dalle disposizioni contenute nell'art.5 del D.Lgs. 504/1992[\[19\]](#), ai sensi dell'art. 4, commi 4 e 8 dello Schema di Decreto Legislativo.

In ogni caso, le parti avranno l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito, pena l'applicazione dell'imposta sull'intero importo del corrispettivo accertato (e non sul solo valore catastale), ai sensi dell'art.1, comma 498, della legge 266/2005.

In caso di acquisto di abitazioni e relative pertinenze, resta ferma l'applicazione della riduzione degli oneri notarili del 30%, ai sensi dell'art.1, comma 497, 3° periodo, della stessa legge 266/2005.

Inoltre, **l'imposta si applicherà**, nella **misura fissa di 500 euro**, in occasione di **adempimenti presso il catasto** ed i **registri immobiliari, riferiti agli atti che non comportano il trasferimento degli immobili**, esclusi, in ogni caso, gli atti di trasferimento di diritti reali (e la relativa rinuncia), ed i contratti preliminari di compravendita (art.6, comma 9), per i quali, quindi, l'imposta non sarà dovuta in occasione dei citati adempimenti.

Gli atti per i quali si applicherà l'IMU di trasferimento, nonché gli atti e le formalità direttamente connessi all'effettuazione dei relativi adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari, saranno esenti dall'imposta di Registro, dall'imposta di Bollo, dalle imposte Ipotecarie e Catastali, dall'imposta sulle Successioni e Donazioni, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie (art.6, commi 8-9).

Come già evidenziato, la **nuova imposta non si applicherà sui trasferimenti soggetti ad IVA** e sugli **atti costitutivi di diritti reali di garanzia sull'immobile**[\[20\]](#), nonché alle operazioni di finanziamento a medio e lungo termine (art.6, comma 10).

Come disposto dall'art.6, comma 11, l'entrata in vigore dell'**IMU di trasferimento abrogherà e sostituirà** tutte le **agevolazioni tributarie** (comprese quelle contenute in leggi speciali), **attualmente vigenti** relativamente a tali atti.

Per quanto riguarda l'individuazione dei soggetti passivi, la solidarietà, l'accertamento, la liquidazione, la riscossione coattiva, le sanzioni, i rimborsi, gli interessi ed il contenzioso, il comma 13 prevede che continueranno ad applicarsi le disposizioni del D.P.R. 131/1986, in materia di imposta di Registro.

2.2 IMU secondaria facoltativa

L'art.7 dello Schema di Decreto Legislativo stabilisce che i **Comuni** avranno **facoltà, dal 2014**, previa consultazione popolare, di **istituire un'imposta sostitutiva** di altri **tributi di propria competenza** (cd. IMU facoltativa).

In particolare, l'imposta potrà sostituire la TOSAP/COSAP, l'imposta comunale sulla pubblicità e i diritti sulle pubbliche affissioni[\[21\]](#), il canone per l'autorizzazione all'installazione dei mezzi pubblicitari, nonché l'addizionale per l'integrazione dei bilanci degli enti comunali di assistenza.

In ogni caso, l'art.7, comma 1, stabilisce che dalla nuova IMU facoltativa sono **esclusi gli immobili ad uso abitativo**.

La disciplina relativa alla nuova imposta, che verrà adottata con regolamento (ai sensi dell'art.17 della legge 400/1988), d'intesa con la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, si fonderà sui seguenti criteri (art.7, comma 2):

Ü presupposto del tributo: occupazione dei beni appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile dei comuni e degli spazi sovrastanti o sottostanti il suolo pubblico, anche a fini pubblicitari;

Û soggetto passivo: colui che effettua l'occupazione. In caso di occupazione mediante impianti pubblicitari, è obbligato in solido l'utilizzatore dell'impianto medesimo;

Û elementi che determinano l'imposta:

- durata dell'occupazione;
- entità dell'occupazione espressa in metri quadrati o lineari;
- fissazione di tariffe differenziate in base a tipologia e finalità dell'occupazione, alla zona del territorio comunale oggetto dell'occupazione ed alla classe demografica del Comune;

Û individuazione delle modalità di pagamento, delle procedure di accertamento, liquidazione, riscossione, rimborso, delle sanzioni, interessi e contenzioso secondo le disposizioni contenute nello stesso Decreto Legislativo;

Û facoltà del Comune, con proprio regolamento, di disporre esenzioni ed agevolazioni.

3. Attribuzione ai Comuni del gettito "immobiliare"

A partire **dal 2011**, viene istituito un "**Fondo sperimentale di riequilibrio**", che realizzerà progressivamente la devoluzione ai Comuni dei tributi applicabili agli immobili, tenuto conto dei fabbisogni standard che la Società per gli Studi di Settore (So.Se.) dovrà definire entro lo stesso 2011[22].

Il Fondo, che avrà una durata massima di 5 anni, sarà sostituito successivamente dal "**Fondo perequativo**", come stabilito dalla Legge 42/2009 sul Federalismo fiscale.

Il Fondo sperimentale si dividerà in due sezioni.

La prima sezione sarà alimentata principalmente dal gettito delle attuali seguenti imposte: imposta di Registro, Ipotecaria e Catastale e Bollo sui trasferimenti di immobili ed imposta di Registro e Bollo sui contratti di locazione degli stessi, tributi speciali catastali, nonché le tasse ipotecarie.

Nella seconda sezione del Fondo confluirà, invece, il gettito derivante da: IRPEF sui redditi fondiari e dalla cedolare "secca" sugli affitti.

Inoltre, entrambe le sezioni del Fondo verranno finanziate con quote dell'IMU di trasferimento.

Sotto il profilo dell'**attribuzione** del **gettito**, l'art.1 dello Schema di Decreto Legislativo stabilisce che **verrà devoluto** ai **Comuni**, con riferimento agli **immobili situati nel loro territorio**, il **gettito derivante** dai **seguenti tributi**:

- imposta di Registro ed imposta di Bollo relativamente agli atti di trasferimento di immobili;
- imposte Ipotecaria e Catastale per i trasferimenti non soggetti ad IVA;
- imposta di Registro ed imposta di Bollo sui contratti di locazione relativi ad immobili;
- tributi speciali catastali;
- tasse ipotecarie;

- IRPEF sui redditi fondiari, escluso il reddito agrario. Viene attribuita ai Comuni anche l'IRPEF relativa ai redditi da locazione diversi da quelli assoggettati alla cedolare "secca" (cfr. anche art.5, ultimo comma);

- cedolare "secca" sugli affitti.

L'art.1, comma 7, prevede, inoltre, che verrà attribuito ai Comuni il maggior gettito derivante dall'accatastamento degli immobili fin'ora non dichiarati in catasto (cfr. anche art.19, commi 8-13, D.L. 78/2010 - News ANCE n.1280 del 2 agosto 2010).

Viene, invece, **attribuito** allo **Stato** il gettito derivante da:

- Imposte Ipotecaria e Catastale per gli atti di trasferimento soggetti ad IVA (cessioni effettuate dalle imprese - art.1, comma 4, lett.a);

- addizionale all'accisa sull'energia elettrica (art.1, comma 4, lett.b);

- una compartecipazione (la cui misura sarà stabilita entro il 30 novembre 2010 con Decreto del Ministro dell'Economia e Finanze d'intesa con la conferenza Stato - città ed autonomie locali) sul gettito dei tributi devoluti ai Comuni (tra i quali l'Imposta di Registro, Ipo-catastali, Bollo, cedolare sugli affitti, IMU principale).

[1] All'art. 2, comma 7, del presente schema di decreto, si fa espresso divieto di applicazione delle nuove disposizioni con riferimento alle locazioni di immobili residenziali effettuate da soggetti esercenti attività d'impresa, arti o professioni (soggetti IRPEF o IRES) e da enti non commerciali.

[2] In base al regime ordinario, per le persone fisiche non esercenti attività d'impresa, arte e professione, il reddito derivante dalla locazione di abitazioni concorre alla determinazione del reddito complessivo e sconta l'aliquota marginale propria del contribuente, su un importo del canone di locazione annuo ridotto forfaitariamente del 15% (o del 40,5% nel caso si tratti di contratti a canone "concordato" - cfr. anche art.37, comma 4-bis, D.P.R. 917/1986).

[3] Per questa tipologia di contratti, lo Schema di Decreto Legislativo richiama gli artt.2, comma 3, e 8 della legge 431/1998 (contratti stipulati, tra l'altro, in base ad accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative).

[4] Si tratta dei comuni di cui all'art. 1, comma 1, lett. a e b, del D.L. 551/1988, convertito con modificazioni nella L.61/1989 e degli altri comuni individuati dal CIPE.

[5] Locazioni ed affitti di immobili stipulati nella forma di scrittura privata non autenticata, di durata non superiore a 30 giorni complessivi nell'anno.

[6] Pari al doppio della sanzione di cui all'art. 1, comma 1, 2° periodo, del D.Lgs. 471/1997.

[7] Pari al doppio delle sanzioni di cui all'art.1, comma 2, del D.Lgs. 471/1997.

[8] In deroga alle disposizioni di cui al D.Lgs. 218/1997 recante "Disposizioni in materia di accertamento con adesione e di conciliazione giudiziale".

[9]?Nello specifico, operano le seguenti sanzioni:

- da 258 a 1.033 euro, nell'ipotesi di accertata omessa indicazione nella dichiarazione dei redditi del canone derivante dalla locazione di abitazioni,

- dal 100% al 200% del maggior canone accertato, nell'ipotesi di accertata indicazione nella dichiarazione dei redditi di un canone di locazione inferiore a quello effettivo,

- 30% dell'importo non versato, nell'ipotesi di omesso o parziale versamento dell'imposta dovuta.

[10] Entro 30 giorni dalla data di stipula dell'atto, ai sensi dell'art.17, comma 1, D.P.R. 131/1986.

[11] **L. 30-12-2004 n. 311 - Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale**

dello Stato (legge finanziaria 2005).

Art.1

(omissis)

comma 346. I contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati.

(omissis)

[12] Le ipotesi sono:

- contratto di locazione non registrato,
- contratto di locazione registrato, con indicazione del canone per un importo inferiore a quello effettivo,
- contratto di comodato fittizio registrato.

[13] La regola vale anche nell'ipotesi in cui le citate unità immobiliari sono iscritte in catasto unitamente all'unità di tipo abitativo.

[14] La base imponibile, ai sensi dell'art.5 del D.Lgs. 504/1992 viene determinata nel seguente modo:

tipo di immobile	base imponibile
Fabbricati di categoria "D" interamente posseduti da imprese e non iscritti in catasto (art.5, comma 3 d.lgs.504/1992)	Ammontare dei costi risultanti dalle scritture contabili al 1° gennaio dell'anno di imposizione (o, se successiva, alla data di acquisizione), al lordo degli ammortamenti, a cui si applicano appositi coefficienti di rivalutazione stabiliti annualmente con specifico decreto ministeriale
Fabbricati iscritti in catasto (art.5, comma 2 d.lgs.504/1992 e art.52 D.P.R. 181/1986)	Rendita Catastale x 1,05 x : - 100 per i fabbricati di cat. A e C (esclusi A/10 e C/1) - 140 per i fabbricati di cat. B - 50 per i fabbricati di cat. A/10 e D - 34 per i fabbricati di cat. C/1
Aree edificabili (art.5, comma 5 d.lgs.504/1992)	Valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, tenuto conto di: Ü zona di ubicazione; Ü indice di edificabilità; Ü destinazione d'uso consentita; Ü oneri per eventuali adattamenti necessari alla costruzione; Ü prezzi medi di vendita di aree con analoghe caratteristiche.

<p style="text-align: center;">Utilizzazione edificatoria delle aree (art.5, comma 6 d.lgs.504/1992)</p>	<p style="text-align: center;">Valore dell'area sino all'ultimazione dei lavori. Al termine dei lavori, o, se precedente, quando l'edificio è utilizzato, l'ICI si applica sul fabbricato.</p>
<p style="text-align: center;">Terreni agricoli (art.5, comma 7 d.lgs.504/1992)</p>	<p style="text-align: center;">Reddito dominicale x1,25 x75</p>

[15] Ai sensi dell'art.4, comma 5, l'aliquota del tributo verrà determinata mediante Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, da emanare su proposta del Ministro dell'economia e finanze d'intesa con la Conferenza Stato-città ed autonomie locali.

[16] In tal senso, *cfr.* art. 5, comma 9 e art.4, comma 7, del medesimo Schema di D.Lgs.

[17] Per tale, ai fini dell'applicabilità dell'aliquota ridotta, si intende l'abitazione per la quale ricorrano le condizioni di cui alla Nota II-*bis*, dell'art.1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986 (art.6, comma 3, lett.a).

[18] Il comma 7 dell'art.6 stabilisce che, a partire dal 2015, i Comuni potranno modificare l'aliquota di uno o due punti percentuali, mediante deliberazione del consiglio comunale.

[19] *Cfr.* nota 14.

[20] Resta ferma l'applicazione delle disposizioni contenute nell'art.40 del TUR-D.P.R. 131/1986.

[21] Nell'ipotesi in cui l'IMU facoltativa sostituisca anche l'Imposta sulla pubblicità e i diritti sulle pubbliche affissioni, l'istituzione del servizio di pubbliche affissioni non è obbligatoria ed il comune individuerà idonee modalità, anche alternative all'affissione dei manifesti, per l'adeguata diffusione degli annunci obbligatori per legge, nonché per agevolare la diffusione di annunci di rilevanza sociale e culturale.

[22] Il passaggio dal criterio della "spesa storica" a quello dei "fabbisogni standard" nonché l'individuazione di questi ultimi sono disposizioni contenute nello Schema di decreto legislativo recante «Disposizioni in materia di determinazione dei fabbisogni standard di comuni, città metropolitane e province» che costituisce il terzo decreto attuativo del "Federalismo fiscale", di cui alla legge 5 maggio 2009, n.42, approvato dalla Conferenza Unificata lo scorso 29 luglio 2010, attualmente all'esame del Parlamento per il relativo parere.